

Case, vendite su del 32%. «Serve qualità»

Per la prima volta dal 2014 nuovi palazzi venduti in meno di un anno. E il Comune lancia due bandi

Business

● Le vendite nel corso del 2018 hanno riguardato 1.233 abitazioni, con un incremento del 32% rispetto al 2017

● Il 53% degli edifici era presente sul mercato nel 2017, mentre il 47% è stato realizzato negli ultimi 12 mesi

● Vendite così rapide non si vedevano dal 2014

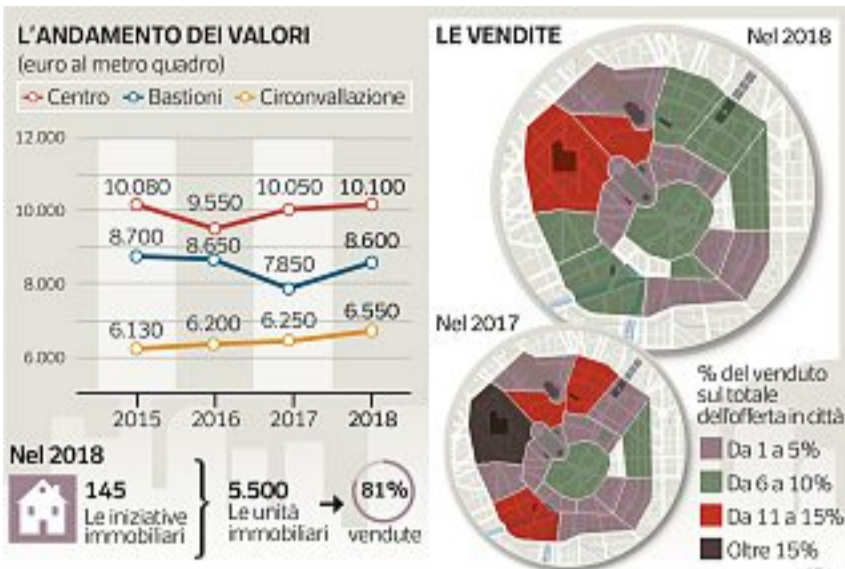
Milano ha fame di case nuove, ben collegate con il centro ed efficienti anche sotto il profilo energetico: le vendite rispetto all'anno scorso sono cresciute del 32 per cento, dice una ricerca del Centro studi Sigest. Le trattative sono sempre più veloci: per la prima volta dal 2014, alcune iniziative immobiliari sulla circonvallazione esterna sono riuscite a registrare il tutto esaurito in meno di dodici mesi dalla costruzione.

Il rischio semmai, secondo l'ad Enzo Albanese, è che in prospettiva resti domanda in eccesso. «Milano viaggia a una velocità diversa rispetto al resto del Paese, grazie anche a una serie di trasformazioni urbanistiche che hanno reso la città appetibile anche ai non residenti. Considerando il veloce assorbimento di unità realizzate e una crescita del 4-5 per cento delle compravendite, nell'arco dei prossimi

cinque/dieci anni potrebbe emergere una fetta di domanda di prodotto nuovo che non riesce ad essere soddisfatta».

Il nodo su cui riflettere, continua, è anche la concentrazione delle iniziative di valore elevato dentro la cerchia delle linee 90-91: in zone più esterne i nuovi progetti sono di qualità inferiore. «La prossima sfida, per consentire alla città di crescere ancora, è quella di allargare il mercato di qualità, di rompere il confine rappresentato dalla circonvallazione e con coraggio creare un nuovo prodotto immobiliare innovativo ed efficiente a prezzi più modesti».

Quanto ai costi, negli ultimi tre anni sono stati piuttosto stabili, in particolare nella parte storica della città (10.100 euro al metro quadrato) e sulla Circonvallazione esterna (6.550 euro); i prezzi sono aumentati, invece, fino al 10 per cento nella fascia dei Bastioni.



Secondo una ricerca di Ubs, comunque, la piazza milanese — che pure è la più cara d'Italia — resta fanalino di coda nel mondo, sottovalutata (o più conveniente) rispetto

all'interesse degli investitori. «I prezzi stanno sì aumentando in fretta nel centro e nelle zone adiacenti ma, al netto dell'inflazione, restano inferiori del 30 per cento rispetto

ai massimi del 2007 e restano nettamente sotto a città come Londra, Amsterdam, Stoccolma o Parigi», sostiene l'analista della banca d'affari.

Dal canto suo il Comune mette sul mercato, pian piano, il proprio patrimonio immobiliare. E ha pubblicato ieri due bandi, uno per la concessione di locali in affitto e l'altro per la vendita di alcuni lotti (un milione di euro), che si chiuderanno il 20 novembre. «Il processo di valorizzazione non si ferma ai soli prestigiosi locali di Galleria Vittorio Emanuele II, ma riguarda molti altri spazi vuoti di proprietà demaniali in giro per la città. Il mercato si dimostra vivace e ricettivo — conferma l'assessore Roberto Tasca —. Ecco perché stiamo mettendo sul mercato un numero crescente di lotti con il meccanismo delle gare pubbliche».

Elisabetta Andreis
© RIPRODUZIONE RISERVATA

VIA WASHINGTON IL MAXI-PROGETTO IMMOBILIARE

I tempi



● L'edificio su piazza Irnerio è l'ultima parte rimasta dell'ex Borletti. L'edificio è stato rilevato dalla società Al.si.co che ne farà un complesso residenziale

● La fase di progettazione del Washington building da parte dello studio Dfa partners dell'architetto Daniele Fiori (foto) è iniziata nel 2016

● A febbraio è stato ottenuto il parere preliminare e ad agosto il titolo edilizio. È di settembre l'avvio del cantiere per demolizioni e bonifiche da 1,7 milioni

● La data prevista per la fine dei lavori è il 2022. In totale si tratta di quasi cento appartamenti dai 40 ai 600 metri quadrati, tra ville urbane, appartamenti e attici con spa interrata

di Giacomo Valtolina

Oltre le immense finestre liberty della fabbrica anni Trenta tra via Costanza e piazza Irnerio, c'erano i laboratori Veglia. Qui negli anni Sessanta si costruivano tachimetri di precisione, contagiri, orologi. Marchio della Borletti, storica industria di macchine da cucire di una delle proverbiali famiglie dell'imprenditoria milanese, tra le altre cose fondatrice della Rinascente e primo sponsor dell'Olimpia del basket. Una parentesi produttiva tra la Milano che era ancora campagna, con il fiume Olona che qui formava l'«Isola Brera» interrato negli anni Trenta, i miracoli del Dopoguerra e l'epoca degli smottamenti industriali con l'avvento dell'elettronica, la vendita della ditta e la zona che, allo spegnersi delle ciminiere, pian piano lasciava spazio al



Futuro

Il rendering del futuro maxi-complexo residenziale Washington building tra via Costanza, via Gessi e piazza Irnerio dello studio Dfa

Ex fabbrica Borletti Luce in fondo al tunnel «Da anni un fantasma Sarà loft verticale»

l'attuale *beau quartier* residenziale. Poi l'area venne spaccettata, sui terreni nacquero case, uffici, un albergo (il Marriott) e l'odierno complesso di via Washington tra Esselunga e Brico. Con la ristrutturazione che finisce anche nei vortici di Tangentopoli, tramite l'Ufficio condono comunale, la «fabbrica dei miliardi» in grado di «triplicare i valori dei palazzi».

A cavallo dei due secoli, l'ultimo, affascinante monumento ai tempi che furono, era rimasto il complesso di piazza Irnerio. Decenni di abbandono e di timori per i residenti per il continuo intrufo-

96

Il numero di appartamenti previsto, da 40 a oltre 600 metri quadri

4

Le migliaia di metri quadrati circa di superficie fondiaria

larsi di persone, in quello che fino all'altro ieri è rimasto un rifugio di disperati, tra finestre rotte, lucchetti forzati e catene. Decenni di progetti (i vecchi proprietari della Rus-sotti finance volevano farne un Marriott a tre stelle), fino alla rinascita di oggi, sotto l'americaneggiante nome (privo di richiami alla Borletti) di Washington building.

Dopo mesi di sopralluoghi, analisi e bozzetti, a settembre sono partite le demolizioni e le bonifiche. La proprietà, lontana dai riflettori, è la Al.si.co. srl, acronimo di Albarello, Silva e Consolandi. E cioè Matteo Albarello, Am-



Passato La parte principale della Borletti su via Washington negli anni Venti



Presente Il cantiere per demolizioni e bonifiche è iniziato il mese scorso (Porta)

brogio, Stefano e Giovanna Maria Silva (quest'ultima tramite la società Alg srl), parte della famiglia dei «saponi» (Quasar, Chanteclair, ecc.), e Federico Consolandi (sviluppatore di progetti milanesi come Garibaldi 123, Marco Polo e Porta Nuova Centro) con Porta Tenaglia srl attraverso la holding Next one.

Chiamato a progettare il nuovo *building* — e a battere «come un leone» per difenderne i tratti distintivi — l'architetto Daniele Fiori, in un incrocio di destini che l'ha riportato qui, laddove il suo maestro, il progettista Marco Zanuso, si era occupato dell'antica ristrutturazione. Obiettivo: non far perdere *charme* all'immobile, nonostante l'intervento pesante e l'assenza di vincolo monumentale. «Con le sue finestre e le sue altezze, questo palazzo è l'unico loft milanese, in verticale — spiega —. Da anni era nei radar di tutti gli immobiliari. Non recuperarlo sarebbe stato un delitto». Dal 2022 verranno consegnati i primi dei 96 appartamenti in mostra all'ufficio-showroom aperto in via Organdino.

gvaltolina@corriere.it

© RIPRODUZIONE RISERVATA